



Exposé

Finowkahn x Boutiquehotel

Yan-Finowkahn UG
(haftungsbeschränkt)
Emser Straße 34
12051 Berlin

☎ 017225887973
✉ jan-ole.koester@web.de



...nur 45 Minuten von Berlin Mitte entfernt.

Auf zu neuen Ufern ...



zurück in der Heimat!



**YAN-Finowkahn und
sein Zuhause.**

Eine Landzunge mit schönen
Expansionsmöglichkeiten.

Unser Standort, unser Anleger mitten im
Grünen und doch nahe an der City.

Von Eberswalde - in 10min mit dem Rad
zu erreichen

Berlin - Eberswalde in 30min mit dem
Zug oder in 50 Minuten mit dem Auto.

**Natur & City dicht
beisammen!**



**→ Unser dauerhaftes zuhause am Finowkanal in
Nähe des Familiengartens Eberswalde**

Ein Kahn – unendliche Möglichkeiten als Oase vor den Toren Berlins

Offsites, Workation oder idyllisches Wochenend-Getaway am Radwanderweg vor Berlin

Das Boutique Hotel in Eberswalde

- 5 Unterkünfte mit insgesamt 12 Schlafplätzen auf dem Wasser
- Hochwertig ausgestattete Räumlichkeiten jeweils mit eigener Küche, Bad und Terrassen
- Erhalt von historischen Schiffselementen kombiniert mit modernem Design

Expansion als Remote-Ferienpark möglich

- Yan-Finowboutiquehotel als Basis & Hauptattraktion
- Steghäuschen rundum idyllischer Landzunge am Anleger
- Möglichkeiten für Sauna, Baumhaus & Co.

Der Yan Finowkahn in Eberswalde

- Ausstellungsstück mit Museumscharakter direkt im Finowkanal
- Teil des Familiengartens als touristische Attraktion und Übernachtungsmöglichkeit
- Flexible Mini-Gastro als Anlaufstelle für Wasserwanderer und Radfahrer



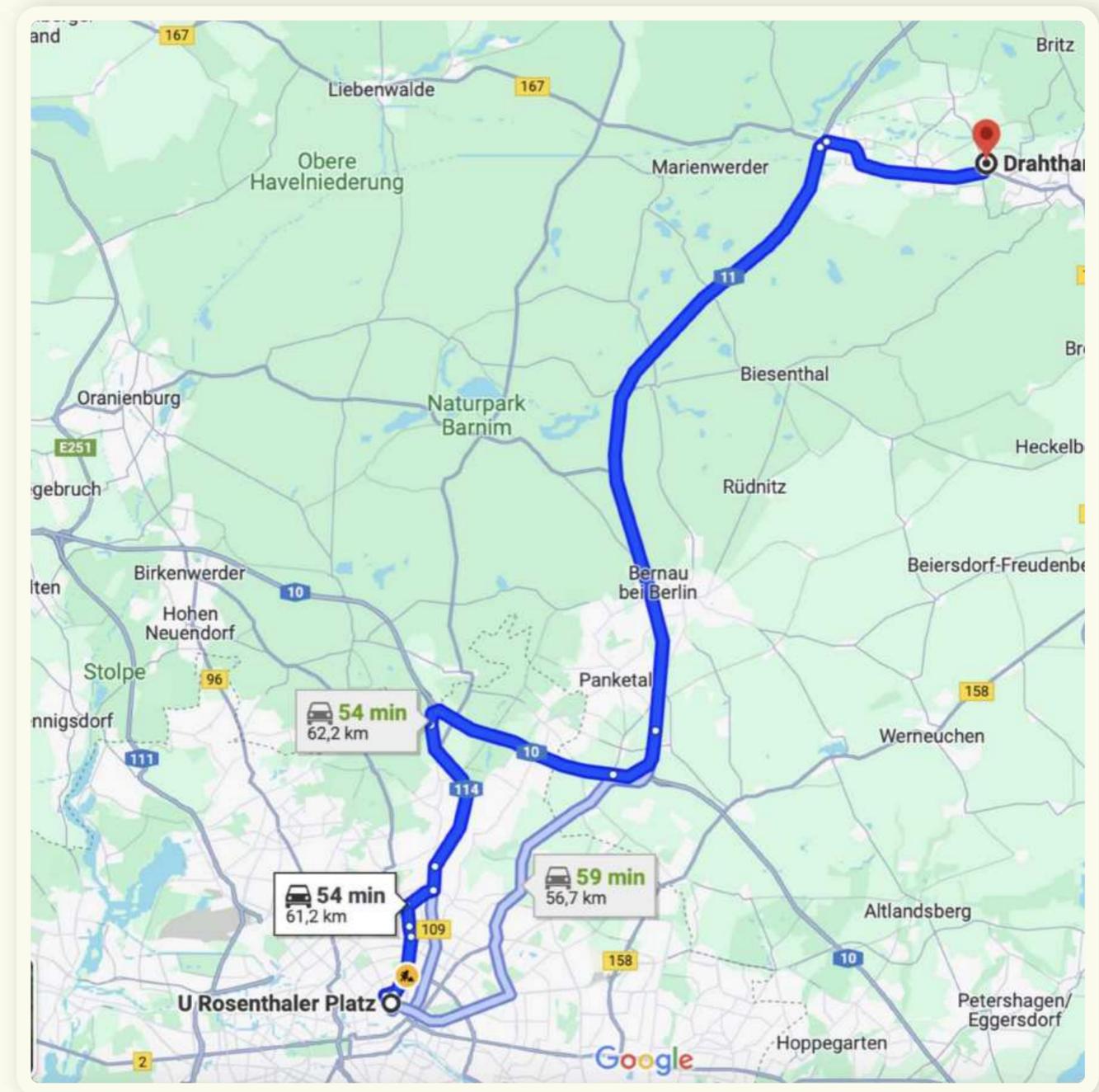
Eckdaten

Tourismus vor den Toren Berlins: Unter 60 Min. bis Eberswalde

Eine Investition mit Zukunft

- **Anhaltender Aufschwung seit Coronapandemie:** In der Region Barnimer Land wurden im vergangenen Jahr 1,46M touristische Übernachtungen verbucht*
- **Qualität statt Quantität:** Durchschnittlich wurden 129€ pro Person/Nacht für die Übernachtung in gewerblichen Betrieben (Hotellerie) ausgegeben*
- **Förderung auf Europäischer und Bundesebene:** Allein die Erneuerung der Schleusen zur Erhalt der Schiffbarkeit wurde in 2 Paketen à 42M€ bewilligt* ->der Yan-Finowkahn mittendrin im ältesten motorfrei schiffbaren künstlichen Gewässer Europas
- **Tourismusstandort von Welt:** Durch den bevorstehenden touristischen Anschluss an die Mecklenburgische Seenplatte bekommt die Region Zugang zu Förderungen und Marketingmöglichkeiten weit mit Gewicht über die Grenzen Deutschlands hinaus*
- **Unterstützung vor Ort:** Bürgermeister Götz Herrmann sowie Zweckverband Region Finowkanal als auch WITO & das Wasserstraßen-Schiffahrtsamt sind öffentliche Befürworter des Projekts

Quellen: *dwif 2024



Eckdaten

Zur Ruhe kommen an Bord und aktiv werden in der Umgebung

Tagsüber erkunden, spielen und auspowern - abends herunterkommen



- **Herunterkommen in der Natur:** Idyllisch an einer grünen Landzunge mitten im Finowkanal liegt der Finowkahn an einem ruhigen Anleger mit malerischen Sonnenuntergängen.
- **Aktivitäten vor der Haustür:** Durch den Familiengarten und andere Anbieter bieten sich Boots- und Kanuverleih, Boulderhalle und Volleyballfelder im Umkreis von 400m zum Kahn. Zudem befinden sich mehrere Knotenpunkte bekannter Radwanderwege in nächster Nähe zum Kahn
- **Kultur rund um den Standort:** Auf dem Gelände des anschließenden ehemaligen Landesgartenschau Geländes (Familiengarten) wird die Historie der Region (Ziegelbrennerei) für die ganze Familie spielerisch aufgegriffen und bietet samt Freilichtbühne im Sommer und mietbaren Räumlichkeiten (Hufeisenschmiede) Platz für private wie berufliche Veranstaltungen als auch Abenteuerspielplätze von klein bis groß
- **Einkaufsmöglichkeiten und Stadtbummel:** Am Rande Eberswaldes mit Supermarkt (800m) sowie moderner Brauerei, Keramikatelier und Café (500m) sowie Eberswaldes Altstadt (2500m) hat man mehr als alles für den täglichen Bedarf vor Ort.

Die Kapitanskajüte



Die verspielt abenteuerliche Familienunterkunft

Hier wo früher der Kapitän schlief, entsteht eine Unterkunft für 4 Personen. Die Terasse verläuft um das historische Steuerrad und es gibt Fenster zu allen Seiten. Das Highlight ist der Atriumgarten im Schiffsbauch, sodass sich das Erlebnis nicht nur am Familiengarten abspielt, sondern bestenfalls nahtlos als Teil dessen einfügt.

- **Fläche:** 35qm
- **Schlafplätze:** Doppelbett und Kinderbett
- **Ausstattung:**
 - Vollaustgestatte Küche
 - Großes Bad mit Dusche und Tageslicht
- **Gadgets:** Fußbodenheizung und Kamin
- **Terrasse:**
 - 15qm auf dem Deck
 - Atrium Garten im Schiffsbauch



Die Matrosenkajüte



Die idyllische Unterkunft für Paare

Die Matrosenkajüte eignet sich für 2 Personen und bietet eine gemütliche Übernachtungsmöglichkeit in der Spitze des Kahns. Überall sind historische Elemente des Kahns zu erkennen.

- **Fläche:** 25qm
- **Schlafplätze:** Doppelbett
- **Ausstattung:**
 - Vollausgestatte Küche
 - Großes Bad mit Dusche und Tageslicht
- **Gadgets:** Fußbodenheizung und Kamin
- **Terrasse:**
 - 20qm auf dem Deck mit Begrünung



Cube #1 & #2



Modern minimalistisch mit 360-Grad Blick

Auf dem Schiffsbauch stehen zwei fest verankerte Cubes die mit hohen Decken und teilweise verglasten Wänden eine hochwertige Übernachtungsmöglichkeit mit Abenteuercharakter darstellen.

- **Fläche (jeweils):** 30qm
- **Schlafplätze (jeweils):** Doppelbett
- **Ausstattung (jeweils):**
 - Vollausgestatte Küche
 - Großes Bad mit Dusche und viel Tageslicht
- **Terrasse (jeweils):**
 - 10qm auf dem Deck mit Begrünung

Das Lagerloft

Gemeinschaftsräumlichkeiten oder fünfte Unterkunft

Das Lagerloft liegt im Schiffsbauch des Kahns und erstreckt sich über mehr als 80qm. Mit 8 Bullaugen ist es hell und freundlich. Die hohen Decken ergeben einen Loftcharakter mit vielen historischen Schiffselementen im Innern wie an den Wänden.

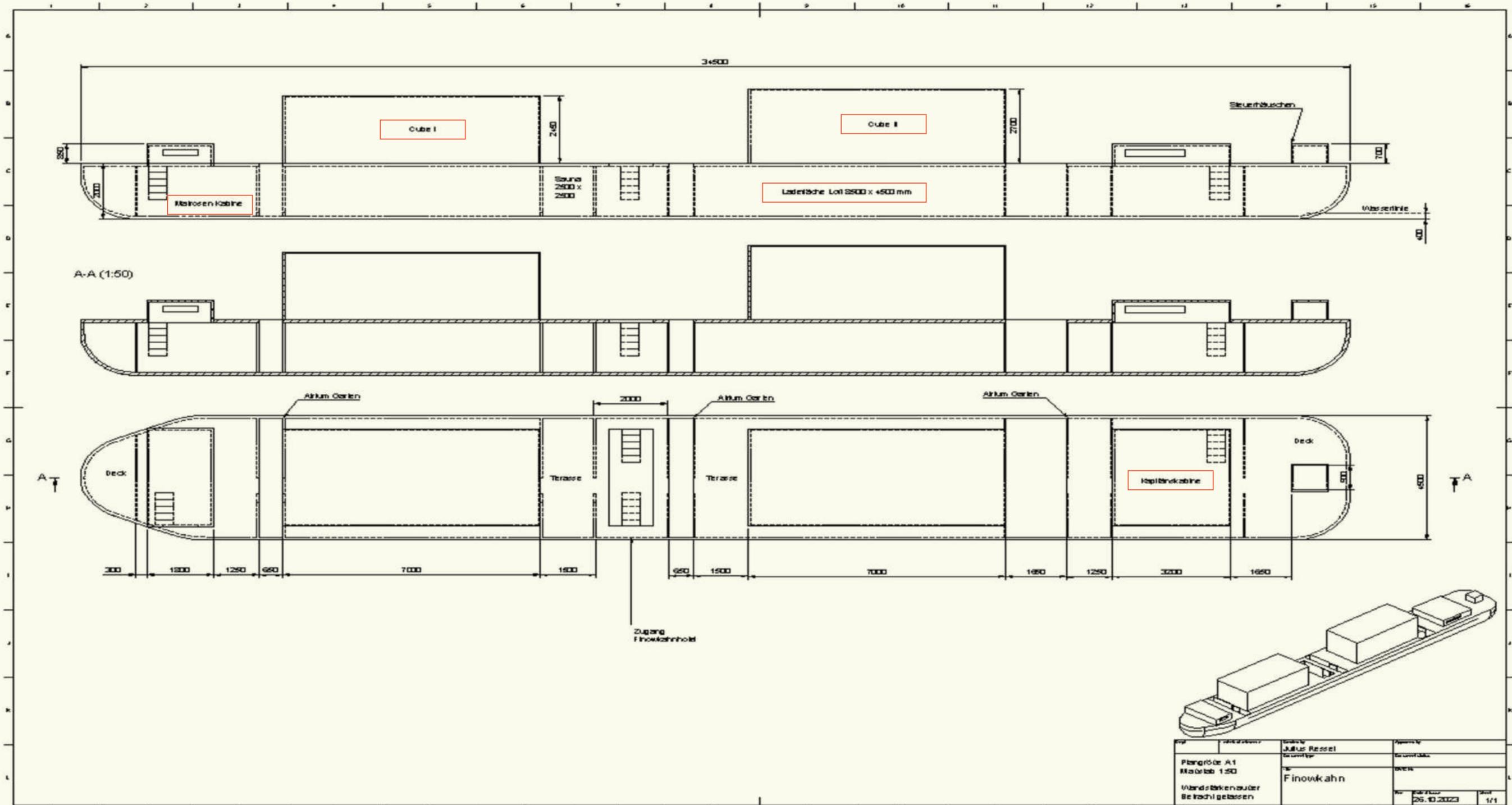
- **Fläche:** 80qm
- **Schlafplätze:** Doppelbett
- **Ausstattung:** Vollausgestatte Küche und Bad
- **Gadgets:** Fußbodenheizung
- **Sauna:**

Als Highlight bietet unser Boutique Hotel zudem die Möglichkeit einer Sauna im Schiffsbauch. Diese ist für Gäste nutzbar und bietet gleichzeitig einen Blick in die Natur des Finowkanals, um neben der körperlichen Erholung ebenso die Gedanken schweifen zu lassen.

Die Sauna ist über das Deck für alle Gäste zu betreten und bietet mit integrierten Bullaugen eine tolle Möglichkeit das Leben auf dem Finowkanal zu beobachten.

Eckdaten

Projektplan und technische Zeichnung des Kahns

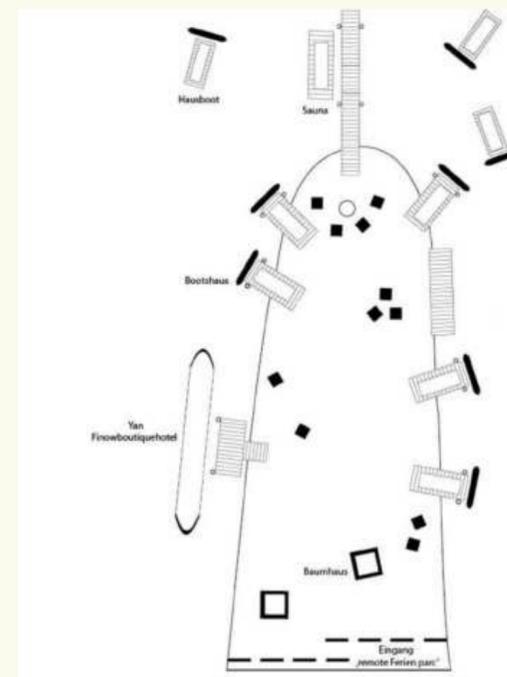


Expansions- möglichkeit: Steghäuschen & Ferienpark

Landzunge am Anleger des Yan-Finowkahns umgeben von Wasser

Etliche Gestaltungsmöglichkeiten mit grundsätzlicher Offenheit der Ämter zum Ausbau für weitere touristische Möglichkeiten (s. Skizze).

- **Ideen:**
 - Baumhäuser
 - Steghäuser
 - Remote-Ferienpark
 - Sauna
- **... und vieles Mehr!**



Arbeitsstand



Arbeitsstand

Überblick: Die größten Herausforderungen sind bewältigt - jetzt braucht es nur noch einen passenden Partner.

Umbau



Bei zwei Unterkünften (den beiden Kajüten) stehen wir bei 80-90% des Ausbaus, lediglich die Sanitäreinrichtungen fehlen noch (s. Genehmigungen). Danach ginge der Ausbau der Cubes relativ zügig voran und auch die Gestaltung des Lagerlofts.

Genehmigungen



Durch den Standortwechsel mussten wir viele Genehmigungen neu beantragen. Der Vorbescheid zum Bauantrag erhielt positive Rückmeldung und alle Parteien (WSA & Co.) haben grünes Licht zur Verlegung der Medienanschlüsse gegeben. Der Vertrag zum Liegeplatz läuft zudem unbefristet.

Handwerk



Designer und Bauleiter Bertjan Diphorn möchte beim Projekt bleiben. Er kennt das Boot wie kein Zweiter und hat innerhalb kürzester Zeit den Ausbau vorangetrieben und koordiniert. Seine Expertise sollte vom zukünftigen Besitzer miteinbezogen werden.

Organisation



Wir sind seit 06/2024 als Yan-Finowkahn UG gemeldet mit Jannis Fett als Geschäftsführer. Zudem befinden wir uns in einer laufenden Versicherung (Schiffskasko- & Haftpflichtversicherung).

Verkauf



Die Gespräche mit Interessenten würden mit den Personen Ole Koester (Teilhaber), Jannis Fett (Geschäftsführer) und Bertjan Diphorn (Bauleiter) laufen. Konkrete Verhandlungen zu einer Übernahme würde über die UG abgewickelt werden.

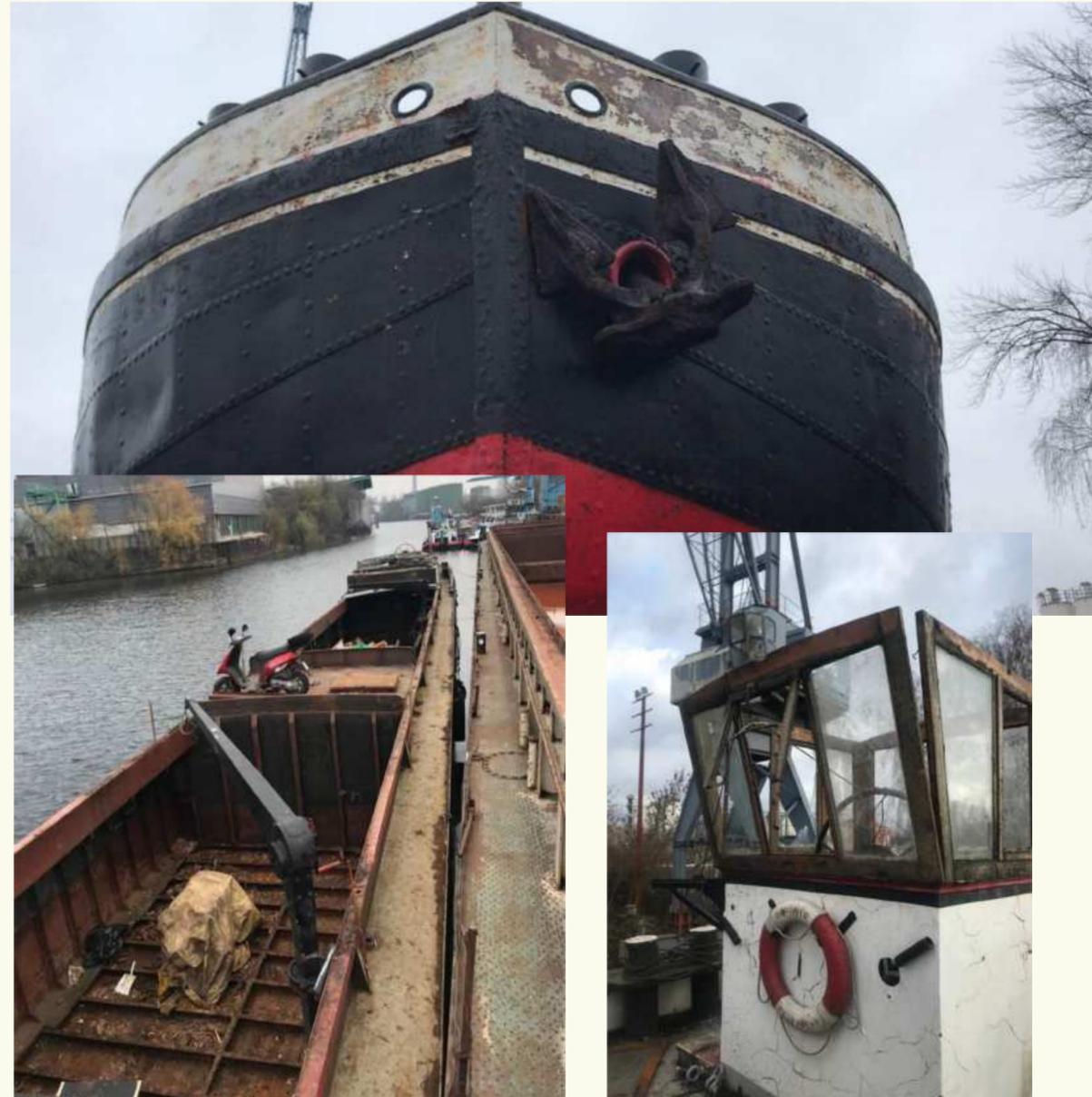


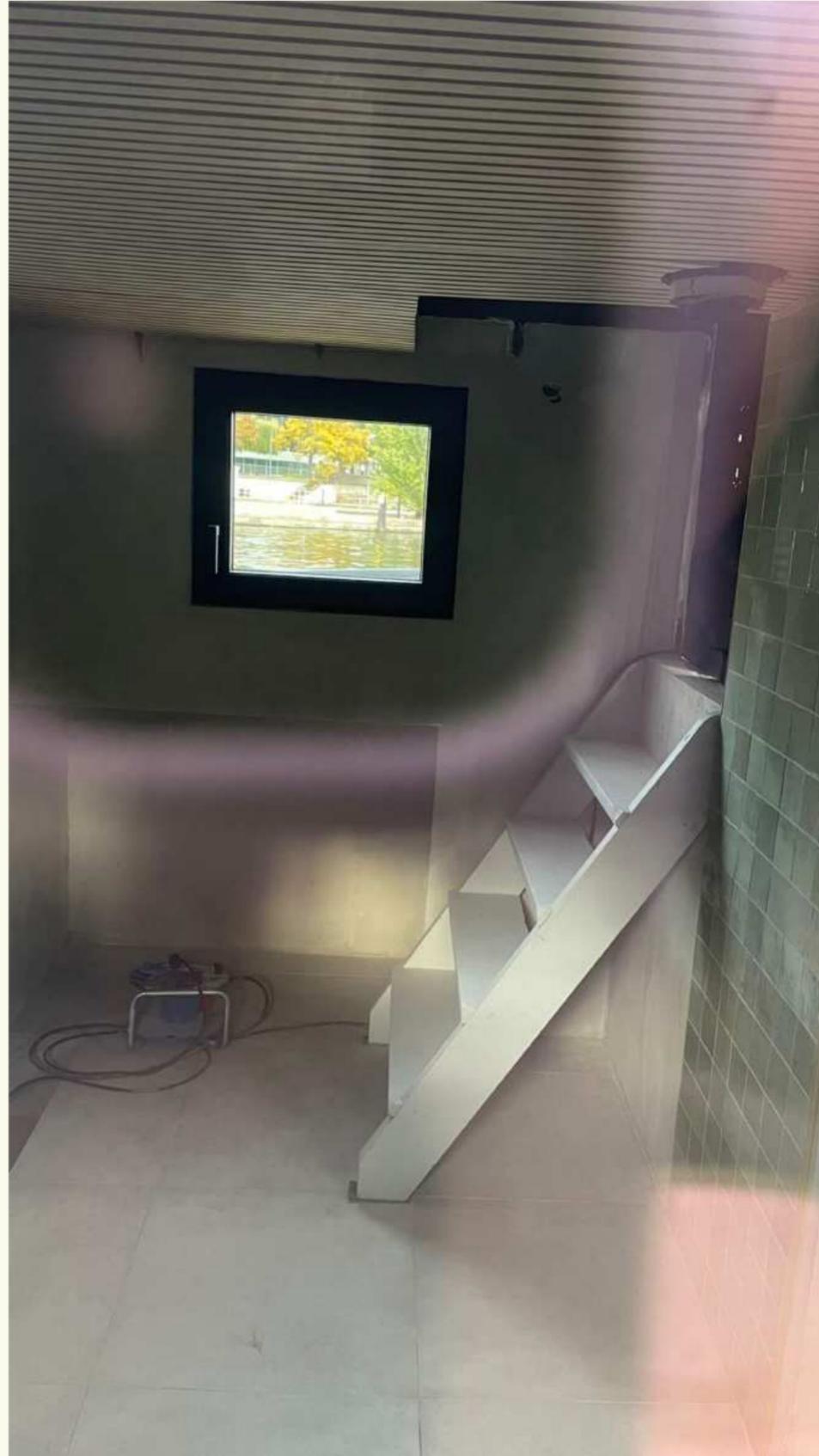
Eindrücke

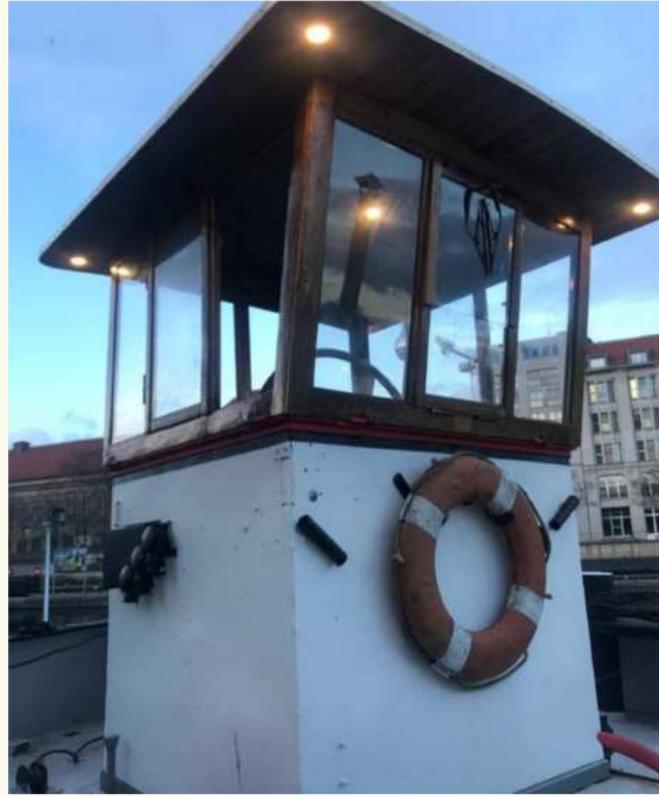
Umbaufortschritt von 2023 - heute

Eindrücke

Von der Zerpenschleuse nach Berlin und zurück: Wir retten ein Stück Geschichte.

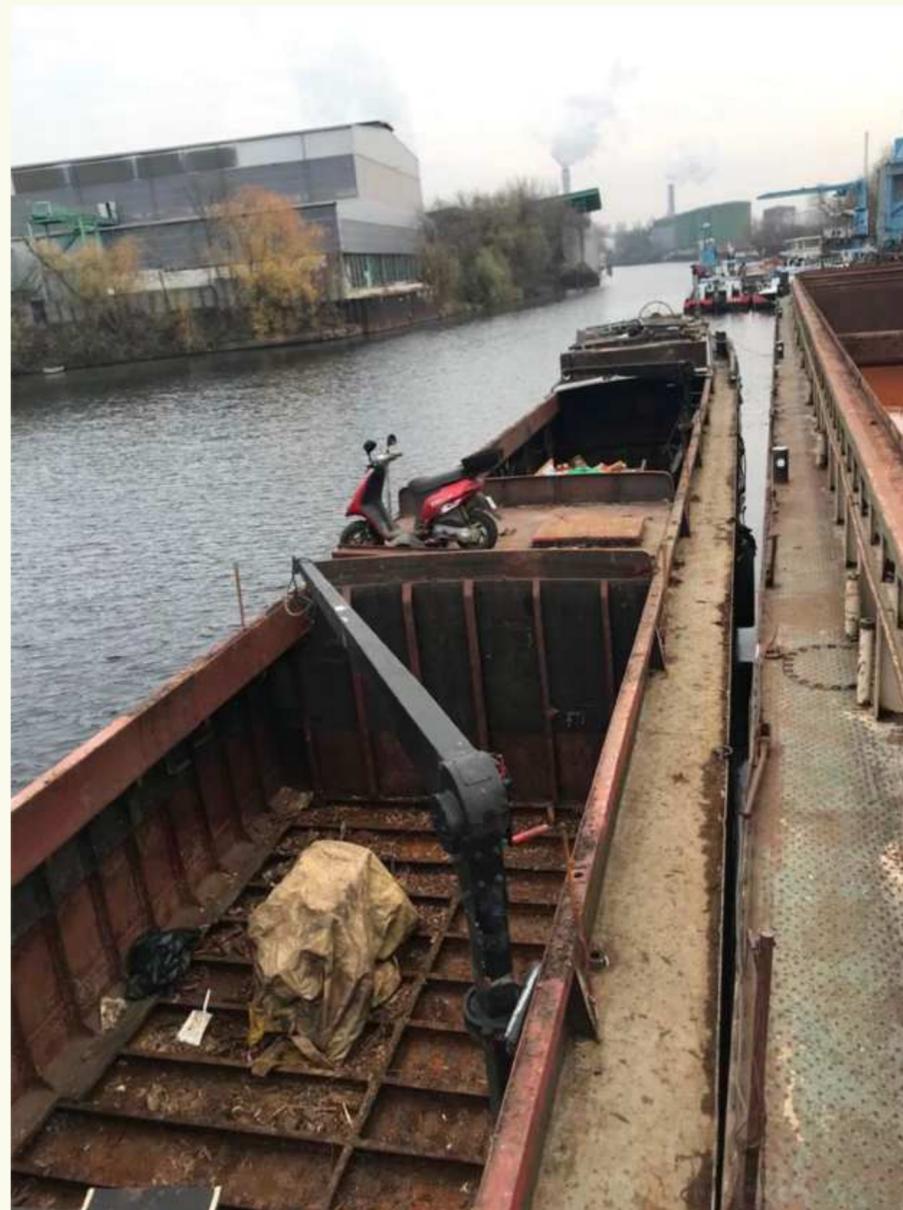






Eindrücke

Erstbesichtigung mit dem Gutachter & Erkundung Liegeplatz



Gemeisterte-Herausforderungen

- 1. Gutachten für Kauf:** Der Gutachter hat uns unter Auflagen bestätigt, dass wir diesen Kahn mit reichlich Aufwand wieder schwimmfähig herrichten könnten.
- 1. Infrastruktur Erkunden:** Gemeinsam mit dem Verkäufer, der Werft und dem WSA wurde alles abgesprochen und große Freude über den Erhalt es Finowkahns ausgesprochen.

Eindrücke

Start des viermonatigen Werftaufenthalts in Spandau

Nach der ersten Sichtung von Kahn und Liegeplatz am Historischen Hafen in Berlin-Mitte sowie Einschätzung durch einen Gutachter haben wir uns zum **Kauf Anfang 2023 entschlossen. Daran gekoppelt war der Liegeplatz im Herzen Berlins: Die Fischerinsel auf der Spree.**

Um das Projekt langfristig planungssicher aufzustellen, sind wir mit einem viermonatigen Werftaufenthalt in Spandau gestartet. **Dort wurde der Kahn generalüberholt inkl. Entkernung, Sandstrahlung von außen und innen sowie mit einem neuen Anstrich vierfach versiegelt und erste Aufbauten für unser Boutiquehotel wurden installiert.**



Eindrücke

Viermonatiger Werftaufenthalt samt Sandstrahlen & neuem Schwimmfähigkeitsnachweis



Gemeisterte-Herausforderungen

- 1. Kauf & Unternehmensgründung:** Die finalen Papiere sind unterschrieben und wir in der Lage, der Werft Auftragsarbeiten zu erteilen.
- 1. Sandstrahlen & Schweißarbeiten:** Wir sind gekommen, um zu bleiben. Wir haben sämtliche grundsätzliche Arbeiten beauftragt, um langfristig und sicher planen zu können.
- 1. Nun haben wir einen Kahn mit Substanz.**

Eindrücke

Ankunft im historischen Hafen – Berlin Mitte



Gemeisterte-Herausforderungen

1. **Schwimmfähigkeitsattest:** Der „TÜV“ für Boote wurde bestanden und wir konnten sämtliche benötigte Auflagen erfüllen, sodass wir erst in 7 Jahren eine erneute Untersuchung benötigen.
1. Im Historischen Hafen von Berlin beginnen die Ausbauten und ersten Schritte zum Boutique Hotel.

Eindrücke

Der Innenausbau der Unterkünfte nimmt Fahrt auf.



Gemeisterte-Herausforderungen

- Innenausbau:** Der Innenausbau läuft und wird von unserem Bauleiter und Designer sowie externen Betrieben vorangetrieben. Hierbei liegt der Fokus auf hohe Qualität für die Gäste
- Moderndes Design x Historische Elemente:** Wir kombinieren den Charakter des Schiffes mit modernem Design und bieten einen einzigartigen Flair auf dem Wasser.

Eindrücke

Auf zu neuen Ufern: Der Finowmaßkahn auf dem Weg nach Hause



Gemeisterte Herausforderungen

- 1. Neuer Liegeplatz:** Aufgrund von Bauarbeiten müssen wir unseren jetzigen Liegeplatz räumen und suchen einen neuen Heimathafen.
- 1. Behördliche Genehmigungen:** Sofern ein Liegeplatz bestimmt worden ist, haben wir die nötigen Genehmigungen vom Denkmalschutz, WSA, Stadt und Politik eingeholt.

Eindrücke

Auf zu neuen Ufern: Der Finowmaßkahn auf dem Weg nach Hause



Aktueller Stand

1. **Filmische Begleitung** der "Heimkehr" durch Initiative des Bürgermeister Götz Herrmann und des RBB (s. [Video hier](#)) ←
2. **Behördliche Genehmigungen:** Alle Parteien ziehen an einem Strang: Bauordnungsamt sowie WSA hat ihr "Go" gegeben für die Medienanschlüsse -> Vorbescheid zum Bauantrag mit positiver Rückmeldung



Anspruchspartner



Jannis Fett

0176 576 40 150 //
jannisfett@gmail.com

Ole Koester

0172 25 88 973 //
jan-ole.Koester@web.de



**Melden
sie sich
bei uns!**

YAN-Finowkahn UG
(haftungsbeschränkt)

Emser Strasse 34

12051 Berlin